



# TRENUM

Fastigheter skapade för din framtid



## Trenum Delårsrapport januari-september 2021

GoCo Health Innovation City, Mölndal

Trenum äger, förvaltar och utvecklar bostäder i Sverige. Fastighetsbeståndet är främst beläget i Sveriges tre storstadsregioner och regionstäder och består till stor del av nyproducerade bostäder och bostäder under produktion.

Trenum AB ägs av Fastighets AB Balder och Tredje AP-fonden med 50 % vardera.

# Perioden i korthet

Jämförelser angivna inom parentes avser motsvarande period föregående år.

## Januari-september 2021

- Hysesintäkterna uppgick till 295 420 Tkr (264 701).
- Driftsöverskottet uppgick till 227 010 Tkr (211 020).
- Överskottsgraden uppgick till 77 % (80).
- Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 96 % (96).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 166 275 Tkr (139 674).
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till 745 799 Tkr (84 561). Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgick till 3,7 % (4,0).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 749 834 Tkr (146 914).
- Under perioden har fem projektfastigheter förvärvat, avser nyproduktionsprojekt av bostäder i Karlstad, Mölndal och Alingsås.

	2021 jan-sept	2020 jan-sept	2020 jan-dec	2019 jan-dec	2018 jan-dec	2017 jan-dec
Hysesintäkter, Tkr	295 420	264 701	355 854	314 256	261 355	226 954
Förvaltningsresultat, Tkr	166 275	139 674	187 918	165 881	142 938	122 018
Resultat efter skatt, Tkr	749 834	146 914	431 355	295 341	328 811	593 884
Förvaltningsfastigheter, Tkr	10 733 448	8 068 845	8 773 748	7 222 502	6 320 229	4 215 255
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96	96	96	96	97	97
Soliditet, %	30,4	27,5	28,9	26,8	24,0	20,3
Belåningsgrad, %	43,7	38,3	41,5	39,7	44,0	45,5
Räntetäckningsgrad, ggr	5,0	3,6	3,6	4,0	4,8	4,7
Direktavkastning, %	3,7	4,0	3,9	4,0	4,1	4,1



## Aktuell intjäningsförmåga

I tabellen nedan presenterar Trenum sin intjäningsförmåga på tolv månadersbasis. Det är viktigt att notera att den aktuella intjäningsförmågan inte ska jämföras med en prognos för de kommande 12 månaderna. Intjäningsförmågan innehåller exempelvis ingen bedömning av hyres-, vakans-, valuta- eller ränteförändring. Trenums resultaträkning påverkas dessutom av värdeutvecklingen i fastighetsbeståndet samt kommande fastighetsförvärv och/eller fastighetsförsäljningar.

Ytterligare resultatpåverkande poster är värdeförändringar avseende derivat. Inget av detta har beaktats i den aktuella intjäningsförmågan. Intjäningsförmågan baseras på fastighetsbeståndets kontrakterade hyresintäkter, bedömda fastighetskostnader under ett normalår samt kostnader för administration. Kostnaderna för de räntebärande skulderna har baserats på koncernens genomsnittliga räntenivå inklusive effekt av derivatinstrument. Skatten är beräknad efter den vid var tid gällande skattesatsen.

## Aktuell intjäningsförmåga på tolv månadersbasis

Tkr	2021 30 sept	2021 30 juni	2021 31 mars	2020 31 dec	2020 30 sept	2020 30 juni	2020 31 mars	2019 31 dec	2019 30 sept
Hyresintäkter	408 500	398 000	376 400	364 500	356 500	350 000	348 100	347 700	326 500
Fastighetskostnader	-93 500	-91 700	-88 700	-86 600	-85 200	-84 100	-84 000	-83 700	-81 600
<b>Driftsöverskott</b>	<b>315 000</b>	<b>306 300</b>	<b>287 700</b>	<b>277 900</b>	<b>271 300</b>	<b>265 900</b>	<b>264 100</b>	<b>264 000</b>	<b>244 900</b>
Överskottsgrad, %	77 %	77 %	76 %	76 %	76 %	76 %	76 %	76 %	75 %
Förvaltnings- och administrationskostnader	-24 800	-24 200	-23 100	-22 400	-21 700	-21 300	-21 300	-21 300	-20 100
<b>Rörelseresultat</b>	<b>290 200</b>	<b>282 100</b>	<b>264 600</b>	<b>255 500</b>	<b>249 600</b>	<b>244 600</b>	<b>242 800</b>	<b>242 700</b>	<b>224 800</b>
Finansnetto, inkl tomträttsavgäld	-40 000	-41 000	-69 700	-69 700	-68 600	-72 500	-68 000	-59 800	-53 300
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>250 200</b>	<b>241 100</b>	<b>194 900</b>	<b>185 800</b>	<b>181 000</b>	<b>172 100</b>	<b>174 800</b>	<b>182 900</b>	<b>171 500</b>
Skatt	-51 600	-49 700	-40 200	-39 800	-38 800	-36 800	-37 400	-39 200	-36 700
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>198 600</b>	<b>191 400</b>	<b>154 700</b>	<b>146 000</b>	<b>142 200</b>	<b>135 300</b>	<b>137 400</b>	<b>143 700</b>	<b>134 800</b>

# Fastighetsbestånd

Trenum äger, förvaltar och utvecklar bostäder i Sverige. Fastighetsbeståndet är främst beläget i Sveriges tre storstadsregioner och regionstäder och består till stor del av nyproducerade bostäder och bostäder under produktion.

## Förvaltningsfastigheter

Trenum ägde den 30 september 42 förvaltningsfastigheter (36) med en uthyrningsbar yta om 245 744 kvm (220 075) till ett värde om 10 733 448 Tkr (8 068 845).

## Fastighetsvärdering

Trenums förvaltningsfastigheter redovisas utifrån interna värderingar, värderade enligt avkastningsmetoden.

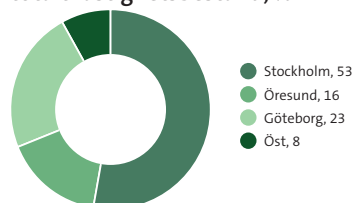
Fastigheter under uppförande och projektfastigheter för egen förvaltning värderas till marknadsvärde reducerat med bedömd entreprenadutgift samt projektrisk, vilket oftast sammanfaller i en värdering till anskaffningsvärde. Per den 30 september uppgick Trenums genomsnittliga direktavkastningskrav till 3,7 % (4,0) exklusive projektfastigheter för egen förvaltning, vilket är 0,2 procentenheter lägre än vid årsskiftet. För att kvalitetssäkra de interna värderingarna låter Trenum löpande externvärdera delar av beståndet. Avvikelserna mellan externa och interna värderingar har historiskt varit obetydliga.

## Trenums fastighetsbestånd per 2021-09-30 <sup>1)</sup>

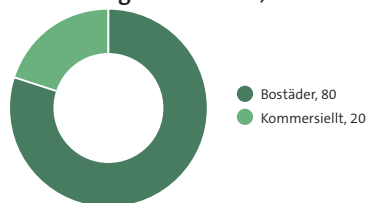
	Antal förvaltningsfastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Hyresvärde, Tkr	Hyresvärde, kr/kvm	Hyresintäkter, Tkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Redovisat värde, Tkr	Redovisat värde, %
<b>Fördelat per region</b>								
Stockholm	20	128 074	219 435	1 713	213 630	97	5 043 500	47
Öresund	14	46 186	78 516	1 700	76 043	97	1 721 500	16
Göteborg	4	56 867	93 728	1 648	87 087	93	1 206 000	11
Öst	4	14 617	32 328	2 212	31 738	98	716 000	7
<b>Totalt exklusive projekt</b>	<b>42</b>	<b>245 744</b>	<b>424 007</b>	<b>1 725</b>	<b>408 498</b>	<b>96</b>	<b>8 687 000</b>	<b>81</b>
Projekt för egen förvaltning							2 046 448	19
<b>Totalt förvaltningsfastigheter</b>	<b>42</b>	<b>245 744</b>	<b>424 007</b>	<b>1 725</b>	<b>408 498</b>	<b>96</b>	<b>10 733 448</b>	<b>100</b>
<b>Fördelat per fastighetskategori</b>								
Bostäder	37	147 093	285 241	1 939	281 285	99	6 578 500	61
Kommersiellt	5	98 651	138 766	1 407	127 213	92	2 108 500	20
<b>Totalt exklusive projekt</b>	<b>42</b>	<b>245 744</b>	<b>424 007</b>	<b>1 725</b>	<b>408 498</b>	<b>96</b>	<b>8 687 000</b>	<b>81</b>
Projekt för egen förvaltning							2 046 448	19
<b>Totalt förvaltningsfastigheter</b>	<b>42</b>	<b>245 744</b>	<b>424 007</b>	<b>1 725</b>	<b>408 498</b>	<b>96</b>	<b>10 733 448</b>	<b>100</b>

1) Tabellen ovan avser de fastigheter som Trenum ägde vid periodens slut. Sålda fastigheter har exkluderats och förvärvade fastigheter har räknats upp till helårsvärden.

Redovisat värde per region, totalt fastighetsbestånd, %



Redovisat värde per fastighetskategori, totalt fastighetsbestånd, %



# Hyresgäster

Trenums hyresintäkter kommer till största delen från bostäder. Inkluderas bostäder under produktion består fastighetsbeståndet till 80 % av bostäder. Per 2021-09-30 uppgår antalet lägenheter till 2 795 st.

Hyresintäkterna från de kommersiella ytorna kommer till 63 % från statliga och kommunala hyresgäster.

## Hyresgäster 2021-09-30

	Antal lägenheter	Kontrakterad hyra, Tkr	Andel, %
Bostäder	2 795	281 285	69
Kommersiellt	–	127 213	31
– varav stat och kommun	–	80 668	63
– varav övriga kommersiella	–	46 545	37
<b>Summa</b>	<b>2 795</b>	<b>408 498</b>	<b>100</b>

## Trenums 10 största hyresgäster

per 2021-09-30

- Polismyndigheten
- Lunds Universitet
- Göteborgs kommun
- Ica Sverige
- Attendo Sverige
- Praktikertjänst
- Sportlife
- Coop Sverige Fastigheter
- Jämställdhetsmyndigheten
- Västra Götalandsregionen

# Pågående projekt

Trenum har ca 2 300 lägenheter under produktion vilka bedöms färdigställas mellan 2021 och 2025.

## Produktionsstartade projekt

Kommun	Fastighet	Antal lägenheter	Uthyrbar yta, kvm	Bedömd investering, Mkr	Färdigställande
Upplands-bro	Brogård 1:155 mfl	310	14 065	478	2021-2022
Vänersborg	Nabbensberg 3	70	3 544	100	2022
Göteborg	Gårdsten 7:3	306	15 312	520	2022
Norrköping	Balkongen 1	121	5 591	188	2022
Nykvarn	Ströpsta 3:611-3:615	143	6 021	209	2022
Trollhättan	Fotkvarnen 2	71	3 611	100	2023
Borås	Björnflokan 5	313	19 196	625	2023
Upplands-bro	Kyrkby 2:1	88	4 894	210	2023
Karlstad	Konditoriet 1 mfl	900	40 121	1 450	2023-2025
<b>Summa</b>		<b>2 322</b>	<b>112 355</b>	<b>3 880</b>	

# Finansiering

Räntebärande skulder uppgick per 30 september till 4 829 986 tkr (3 184 568) och avsåg säkerställda banklån och certifikat. Genomsnittlig räntebindning uppgick till 1,7 år (2,8) och genomsnittlig kreditbindning uppgick till 1,0 år (1,2). Genomsnittlig ränta var på bokslutsdagen 1,1 % (1,3).

## Certifikatprogram

Trenum har etablerat ett certifikatprogram med en ram om 2 000 000 tkr, utestående certifikatvolym per 30 september uppgick till 950 000 tkr. Teckningsåtaganden från ägarna Tredje AP-fonden och Fastighets AB Balder fungerar som back-up för certifikatprogrammet.

## Finansiella nyckeltal

	2021 30 sept	2020 30 sept	2020 31 dec
Belåningsgrad, %	43,7	38,3	41,5
Soliditet, %	30,4	27,5	28,9
Räntetäckningsgrad, ggr	5,0	3,6	3,6
Genomsnittlig kreditbindning, år	1,0	1,2	1,0
Genomsnittlig räntebindning, år	1,7	2,8	2,4
Genomsnittlig ränta, %	1,1	1,3	1,3

## Förfallostruktur

	Kreditbindning, Tkr	Andel, %	Räntebindning, Tkr	Andel, %
inom ett år	1 436 371	30	3 829 986	79
1-2 år	3 393 615	70	–	–
2-3 år	–	–	–	–
3-4 år	–	–	–	–
4-5 år	–	–	–	–
> 5 år	–	–	1 000 000	21
<b>Summa</b>	<b>4 829 986</b>	<b>100</b>	<b>4 829 986</b>	<b>100</b>

# Hållbarhet

Trenum är en långsiktig fastighetsägare som strävar efter att utveckla attraktiva bostäder och områden och på så sätt bidra till en långsiktig hållbar samhällsutveckling.

Detta görs genom att aktivt arbeta med såväl ekonomisk och social som miljömässig hållbarhet.

Trenum har en omfattande portfölj under produktion och alla fastigheter som bolaget bygger i egen regi certifieras enligt Miljöbyggnad Silver eller motsvarande. Under 2019 färdigställde Trenum Sveriges högsta trähus i Västerås.

All el som köps in till fastigheterna är grön el och stort fokus ligger på ökad energieffektivitet, men också på att hitta lösningar för att minska avfall och öka återvinning såväl i byggprocessen som vid användning av färdigställda fastigheter. Nedan följer några exempel på aktiviteter:

## Digitalisering av fastigheter

Med hjälp av smarta tekniska styrsystem förbättras energianvändningen kontinuerligt.

## Ökad återvinning

Genom att tillhandahålla effektiva lösningar för avfallshantering minskas mängden avfall som går till deponi.

## Hållbara material

Vid renovering och nyproduktion är målet att minimera spill och avfall genom att samordna inköp och återbruka material.

## Utveckling av områden

För Trenum är det viktigt att vi bidrar till att utveckla områden och stadsdelar där fastigheterna finns. Detta gör vi genom att delta i mängd olika projekt tillsammans med lokala aktörer, med fokus på att öka trygghet och trivsel i och omkring områdena.

**107 000 kvm**  
under produktion  
miljöcertifieras



# Koncernens rapport över totalresultat

Tkr	2021 juli-sept	2020 juli-sept	2021 jan-sept	2020 jan-sept	2020/2021 okt-sept	2020 jan-dec
Hysesintäkter	103 091	90 173	295 420	264 701	386 573	355 854
Fastighetskostnader	-19 920	-14 186	-68 411	-53 681	-86 840	-72 110
<b>Driftsöverskott</b>	<b>83 171</b>	<b>75 987</b>	<b>227 010</b>	<b>211 020</b>	<b>299 733</b>	<b>283 744</b>
Överskottsgrad, %	81 %	84 %	77 %	80 %	78 %	80 %
Förvaltnings- och administrationskostnader	-6 885	-5 832	-19 308	-17 314	-25 637	-23 644
Finansnetto	-10 016	-17 902	-41 427	-54 032	-59 577	-72 182
- varav leasingkostnad/tomträttsavgäld	-226	-226	-679	-679	-905	-905
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>66 270</b>	<b>52 253</b>	<b>166 275</b>	<b>139 674</b>	<b>214 518</b>	<b>187 918</b>
<i>Värdeförändringar</i>						
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	446 709	21 566	745 799	84 561	1 047 615	386 378
Värdeförändringar derivat	9 326	1 017	36 937	-34 218	44 937	-26 218
<b>Värdeförändringar totalt</b>	<b>456 035</b>	<b>22 584</b>	<b>782 735</b>	<b>50 343</b>	<b>1 092 552</b>	<b>360 161</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>522 306</b>	<b>74 837</b>	<b>949 010</b>	<b>190 018</b>	<b>1 307 071</b>	<b>548 079</b>
Inkomstskatt	-107 359	-16 567	-199 176	-43 103	-272 795	-116 723
<b>Periodens/årets resultat <sup>1)</sup></b>	<b>414 947</b>	<b>58 270</b>	<b>749 834</b>	<b>146 914</b>	<b>1 034 275</b>	<b>431 355</b>

1) Koncernen har inga poster som redovisas i Övrigt totalresultat varför summa totalresultat överensstämmer med periodens/årets resultat.

## Koncernens rapport över finansiell ställning

Tkr	2021 30 sept	2020 30 sept	2020 31 dec
<b>Tillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	10 733 448	8 068 845	8 773 748
Leasingavtal; nyttjanderätt	32 838	107 808	32 838
Andelar i intressebolag	21 800	21 800	21 800
Fordringar	43 526	68 216	50 109
Likvida medel	120 116	54 954	32 025
<b>Summa tillgångar</b>	<b>10 951 728</b>	<b>8 321 623</b>	<b>8 910 520</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
Eget kapital	3 325 122	2 290 847	2 575 288
Ägarlån	1 983 435	1 983 435	1 983 435
Uppskjuten skatteskuld	611 714	352 740	419 496
Räntebärande skulder	4 829 986	3 184 568	3 689 520
Derivat	11 384	56 321	48 320
Leasingskuld	32 838	107 808	32 838
Övriga skulder	157 248	345 904	161 621
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>10 951 728</b>	<b>8 321 623</b>	<b>8 910 520</b>

## Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Tkr	2021 30 sept	2020 30 sept	2020 31 dec
<b>Ingående eget kapital</b>	<b>2 575 288</b>	<b>2 043 933</b>	<b>2 043 933</b>
Periodens/årets totalresultat	749 834	146 914	431 355
Erhållet aktieägartillskott	–	100 000	100 000
<b>Utgående eget kapital</b>	<b>3 325 122</b>	<b>2 290 847</b>	<b>2 575 288</b>

# Koncernens rapport över kassaflöden

Tkr	2021 jan-sept	2020 jan-sept	2020 jan-dec
Driftsöverskott	227 010	211 020	283 744
Förvaltnings- och administrationskostnader	-19 308	-17 314	-23 644
Betalt finansnetto	-41 427	-54 032	-72 182
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>166 275</b>	<b>139 674</b>	<b>187 918</b>
Förändring rörelsefordringar	7 097	-48 357	-30 250
Förändring rörelseskulder	-11 331	154 432	-36 715
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>162 041</b>	<b>245 749</b>	<b>120 952</b>
Förvärv av fastigheter	-203 975	-107 605	-151 728
Investering i befintliga fastigheter och projekt	-1 009 926	-654 177	-1 013 139
Försäljning av fastigheter	0	-	-
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-514	-	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-1 214 416</b>	<b>-761 782</b>	<b>-1 164 867</b>
Förändring ägarlån	-	200 000	200 000
Kapitaltillskott	-	100 000	100 000
Upptagna lån	1 645 050	49 400	561 034
Amortering av lån/lösen av lån	-504 584	-19 673	-26 354
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>1 140 466</b>	<b>329 727</b>	<b>834 680</b>
<b>Periodens/årets kassaflöde</b>	<b>88 091</b>	<b>-186 305</b>	<b>-209 235</b>
Likvida medel vid periodens/årets början	32 025	241 259	241 259
<b>Likvida medel vid periodens/årets slut</b>	<b>120 116</b>	<b>54 954</b>	<b>32 025</b>

## Redovisningsprinciper

Trenums koncernredovisning är upprättad utifrån de av Europeiska Unionen antagna IFRS (International Financial Reporting Standards) och tolkningarna av dessa (IFRIC). Samma redovisnings- och värderingsprinciper har tillämpats som i den senast avgivna årsredovisningen. Nya och ändrade standarder och principer som trätt i kraft per 1 januari 2021 eller senare bedöms ej ha någon väsentlig påverkan på Tenumkoncernens finansiella rapporter.

## Revisorns granskning

Denna delårsrapport har ej varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

# Definitioner

Bolaget presenterar finansiella mått i delårsrapporten som inte definieras enligt IFRS (så kallade alternativa nyckeltal, "Alternative Performance Measures" enligt ESMA:s riktlinjer). Dessa nyckeltal ger värdefull kompletterande information till investerare, bolagets styrelse och andra intressenter då de möjliggör en effektiv utvärdering och analys av bolagets finansiella ställning och prestation. De alternativa nyckeltalen är inte alltid jämförbara med andra företags använda mått och skall därför ses som ett komplement till mått definierade enligt IFRS. Trenum AB tillämpar dessa alternativa nyckeltal konsekvent över tid. Nedan följer hur Trenums nyckeltal definieras och beräknas.

#### **Belåningsgrad, %**

Räntebärande skulder exklusive ägarlån minskat med likvida medel, i förhållande till fastigheternas marknadsvärde inklusive leasingavtal; nyttjanderätt.

#### **Soliditet, %**

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

#### **Överskottsgrad, %**

Driftöverskott i förhållande till hyresintäkter.

#### **Ekonomisk uthyrningsgrad, %**

Kontrakterad hyra för hyresavtal vilka löper vid periodens slut i förhållande till hyresvärde.

#### **Direktavkastning, %**

Beräknat driftöverskott på årsbasis i förhållande till fastigheternas verkliga värde vid periodens slut.

#### **Räntetäckningsgrad, ggr**

Förvaltningsresultat med återläggning av finansnetto dividerat med finansnetto.

#### **Hyresvärde, Tkr**

Kontrakterad hyra samt bedömd marknadshyra för vakanta lokaler.

#### **Hyresintäkter, Tkr**

Hyresintäkter inklusive drifttillägg och övriga intäkter med avdrag för vakanser, hyresrabatter och hyresförluster.

#### **Fastighetskostnader, Tkr**

I posten ingår direkta fastighetskostnader, såsom kostnader för drift, media, underhåll och fastighetsskatt.

#### **Driftöverskott, Tkr**

Hyresintäkter reducerade med fastighetskostnader.

#### **Förvaltningsresultat, Tkr**

Resultat före värdeförändringar.

## Kontakt

För ytterligare information, kontakta VD Erik Selin, telefon 0706-07 47 90 eller styrelseledamot Marcus Hansson, telefon 0768-36 98 48.

## Information

På Trenums hemsida, [trenum.se](http://trenum.se), finns samlad information om verksamheten, projekt, styrelse, ekonomisk rapportering samt pressreleaser.

**Trenum AB (publ)**  
Box 531 21, 400 15 Göteborg  
Säte: Göteborg  
Org.nr. 556978-8291  
[www.trenum.se](http://www.trenum.se)



# TRENUM

Fastigheter skapade för din framtid